

Titel: Bebauungsplan Nr. 3.2 "Industriegebiet Koppelstraße" - Einleit-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Teilaufhebung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.04.2024
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	15.04.2024	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.05.2024	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 3.2 der Hansestadt Stralsund „Industriegebiet Koppelstraße“ mit einer Größe von ca. 16 ha trat am 01.04.2016 in Kraft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Industriegebieten, den erforderlichen Erschließungsstraßen und Ausgleichsflächen.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet erschlossen und folgende Firmen haben sich hier angesiedelt: Stralsunder Mineralölhandel und Transport Borbe, Fuhrunternehmen M. Koch und Ottensmeier Tiefbaudienstleistungen. Darüber hinaus gibt es einzelne Bereiche, in denen bisher keine Ansiedlung stattgefunden hat.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 3.2 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/Lüdershagen“. Beide Bebauungsplangebiete sind für die Umsetzung des HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) von entscheidender Bedeutung. So soll neben dem Ausbau der Biogasanlage und dem geplanten Bau eines Elektrolyseurs auf dem Gelände der Biogasanlage durch die SWS Stralsund GmbH in räumlicher Nähe hierzu eine Wasserstoff-Tankstelle errichtet werden. Die Wasserstoff-Tankstelle soll vor allem durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) genutzt werden, die mit der Beschaffung von wasserstoffbetriebenen Fahrzeugen in das Projekt eingebunden ist. In diesem Rahmen ist eine Erweiterung des Betriebshofs der VVR erforderlich, um die geplanten Brennstoffzell-Busse (Parkplatz) und die erforderliche neue Werkstatt (explosionsgeschützt) unterzubringen zu können.

Die nun geplante Teilaufhebung umfasst die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.2, die sich im städtischen Eigentum befindet. Die Teilaufhebung mit einer Größe von ca. 1,6 ha befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke: 17/4 und 17/11 bzw. Anteile folgender Flurstücke: 15/5, 15/12, 17/5, 17/9, 18/3, 19/3, 20/3, 20/7 und 22/10 der Flur 43, Gemarkung Stralsund.

Der Bereich der Teilaufhebung wird begrenzt:

- im Norden durch Sukzessionsflächen,
- im Osten durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR),
- im Süden durch eine Straßenverkehrsfläche, die an den Voigdehäger Weg anschließt und
- im Westen durch Ackerflächen.

Durch die Teilaufhebung kann die Umsetzung der VVR-Werkstatterweiterung in direkter Anbindung an den bestehenden Betriebshof sowie in räumlicher Nähe zur geplanten Wasserstoff-Tankstelle ermöglicht werden, da mit der Teilaufhebung entgegenstehende Festsetzungen für die Fläche aufgehoben werden. Nach der Teilaufhebung wird im Bereich des Flurstücks 17/11 Baurecht nach § 34 BauGB gegeben sein.

Eine Umsetzung der im Bereich der Teilaufhebung befindlichen Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 hat bislang nicht stattgefunden, ein Großteil der Fläche wird heute als Acker genutzt. Die Ausgleichsverpflichtung bereits umgesetzter Vorhaben wurde durch finanzielle Beteiligung an einer ebenfalls umgesetzten städtischen Kompensationsmaßnahme bereits an anderer Stelle erbracht (Aufforstung südlich Försterhofe Heide im Gebiet der Gemeinde Wendorf). Noch offene Kompensationsverpflichtungen u.a. für die Erweiterung des Umspannwerks sollen durch Aufforstung am Bauernteich erbracht werden; die Refinanzierung erfolgt mit dem Verkauf weiterer Gewerbeflächen.

Lösungsvorschlag:

Für eine nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ soll ein Aufhebungsverfahren durchgeführt und der Einleitbeschluss für das Planverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Mit dem Herauslösen der bisher im Bebauungsplan Nr. 3.2 festgesetzten Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 kann ein Teil dieser Fläche (Flurstück 17/11) in das geplante HyPerformer-Projekt integriert und die Entwicklung der H2-Wirtschaft befördert werden. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit des Gebietes durch die Nachverdichtung, v.a. auch im Sinne der Nachhaltigkeit, verbessert.

Eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren liegt bereits vor, da der erforderliche Ausgleich von AF 1 und AF 2 an anderer Stelle erbracht wurde bzw. auf andere Weise abgesichert werden kann.

Die Erarbeitung des Entwurfes über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ mit Planzeichnung und Begründung (siehe Anlagen) ist abgeschlossen, so dass er ebenfalls von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Für das Aufhebungsverfahren kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es wird von der Umweltprüfung abgesehen. Durch die Teilaufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Weiterhin wird entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen und wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Alternativen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ bleibt unverändert. Das wird nicht empfohlen, da die Erweiterung des Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR), die ein Baustein im Rahmen des Aufbaus der regionalen Wasserwirtschaft darstellt und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leistet, gefährdet wäre.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ wird für eine nördliche Teilfläche, die den Bereich der Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 umfasst, ein Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

2. Die Teilfläche der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 befindet sich im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk und umfasst folgende Flurstücke: 17/4 und 17/11 bzw. Anteile folgender Flurstücke: 15/5, 15/12, 17/5, 17/9, 18/3, 19/3, 20/3, 20/7 und 22/10 der Flur 43, Gemarkung Stralsund. Der Aufhebungsbereich mit einer Größe von ca. 1,6 ha wird begrenzt im Norden durch Sukzessionsflächen, im Osten durch die Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR), im Süden durch eine Straßenverkehrsfläche, die an den Voigdehäger Weg anschließt und im Westen durch Ackerflächen.

3. Ziel der Planung ist es, im Rahmen des geplanten HyPerformer-Projektes (Aufbau der regionalen Wasserstoffwirtschaft) die Erweiterung des Betriebshofs der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR) im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 3.2 zu ermöglichen, um somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

4. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Bei der Planung werden auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein. Damit kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

5. Der Entwurf über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Industriegebiet Koppelstraße“ in der vorliegenden Fassung vom März 2024, bestehend aus der Planzeichnung, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Die Abteilung Planung und Denkmalpflege des Amtes für Planung und Bau der Hansestadt Stralsund wird die für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 notwendigen Planungsleistungen selbst erbringen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage_B3.2_Teilaufhebung_Begründung_2024-03
Anlage_B3.2_Teilaufhebung_Planzeichnung_2024-03

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow